



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

192/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. D'ambra Milton Cosimo Leonardo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE Via Due Giugno 8, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2418 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: VIA II GIUGNO n. 8 , piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 01/08/2012 pratica n. VA0197679 in atti dal 01/08/2012 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 69654.1/2012)
Coerenze Appartamento, partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra unità immobiliare (sub 504), vano scala ed ascensori comuni, prospiciente area cortilizia (mappale 2425), prospiciente corpo basso appartenente al medesimo immobile (mappale 2425), prospiciente via Torino.
Coerenze cantina, partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra cantina, terrapieno, vano scala comune, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2011.

B **box singolo** a GALLARATE Via Due Giugno 8, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2425 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA II GIUGNO n. 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 30/10/2014 pratica n. VA0168833 in atti dal 30/10/2014 g.a.f, codifica piano incoerente (n. 72909.1/2014)
Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: corsello comune a cielo aperto, altra unità immobiliare (box auto), muro di confine con il mappale 2902, altra unità immobiliare stessa ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.000,00
Data della valutazione:	13/10/23

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore, il quale ha dato piena disponibilità durante le operazioni di sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2009 a firma di notaio dott.ssa Carrara Patrizia ai nn. 21711/10622 di repertorio, iscritta il 09/12/2009 a Milano 2 ai nn. 164303/33329, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 576.000,00€.

Importo capitale: 320.000,00€.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/03/2017 a firma di Tribunale di Verbania (VB) ai nn. 162 di repertorio, iscritta il 13/04/2017 a Milano 2 ai nn. 43525/7810, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 115.000,00€.

Importo capitale: 106.480,89€.

Durata ipoteca: --.

Da "ulteriori informazioni" della nota di trascrizione: ***** DATO OSCURATO *** iscrive ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 162/2017 del 14.03.2017, nel procedimento r.g.n. 478/2017 emesso dal tribunale di Verbania (VB), dichiarato immediatamente esecutivo, col quale il tribunale ha ingiunto di pagare a **** DATO OSCURATO ***,*

senza dilazione, la somma di euro 106.480,89 oltre interessi come da domanda e spese liquidate nel procedimento."

Il decreto ingiuntivo ricade anche su altri beni di proprietà del debitore.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/06/2017 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 713 di repertorio, iscritta il 01/12/2017 a Milano 2 ai nn. 145265/27005, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 170.000,00€.

Importo capitale: 138.065,43€.

Durata ipoteca: --.

Da "ulteriori informazioni" della nota di trascrizione: *"la presente iscrizione si intende estesa ai frutti naturali e civili, nuove costruzioni, ampliamenti, accessori, pertinenze e diritti accessori degli immobili descritti nel quadro "B", nonché alle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 c.c., spettanti alle unità immobiliari urbane descritte nel quadro "B".*

Il decreto ingiuntivo ricade anche su altri beni di proprietà del debitore.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 19/05/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2989 di repertorio, trascritta il 06/06/2023 a Milano 2 ai nn. 77019/53763, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 5.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.600,00
Millesimi condominiali:	78,09

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 30/11/2009 ad oggi:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2009), con atto stipulato il 30/11/2009 a firma di notaio dott.ssa Carrara Patrizia di Busto Arsizio (VA) ai nn. 21710/10621 di repertorio, trascritto il 09/12/2009 a Milano 2 ai nn. 164302/103325

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 10/01/2004 fino al 30/11/2009:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2004 fino al 30/11/2009), con atto stipulato il 10/01/2004 a firma di notaio dott. Boga Renato di Tradate (VA) ai nn. 5851/3594 di repertorio, trascritto il 20/01/2004 a Milano 2 ai nn. 6581/3842

dal 25/07/1997 fino al 10/01/2004:

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1;

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni;
, per il diritto di

nuda proprietà, per la quota di 1/4 in regime di comunione legale con *** DATO OSCURATO ***;

*** DATO OSCURATO *** per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/4 in regime di comunione legale con ***
DATO OSCURATO ***.

in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 25/07/1997 fino al 10/01/2004), con atto stipulato il 25/07/1997 a firma di notaio dott. Brighina Giuseppe di Gallarate (VA) ai nn. 169255 di repertorio, trascritto il 31/07/1997 a Milano 2 ai nn. 59344/43167

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di Attività Edilizia Libera (AEL) N. **454/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 14/11/2011 con il n. 41482 di protocollo.

La pratica edilizia è riferita all'appartamento oggetto della presente e di quello limitrofo, sempre oggetto di procedura (lotto 2).

Le opere hanno interessato (si riporta quanto dichiarato nella AEL):

- *L'unione delle due unità immobiliari distinte in una unica unità;*
- *parziale risuddivisione interna dell'appartamento;*

- messa a norma con parziale rifacimento di impianto elettrico;
- rifacimento di un bagno;
- sostituzione di tutti i rivestimenti di pavimento con parziale sostituzione dei sottofondi;
- sostituzione di tutti i serramenti esterni con parziale sostituzione dei cassonetti e delle tapparelle.

Il tecnico incaricato dalla proprietà dichiarava nella relazione tecnica di asseverazione che accompagna la pratica edilizia:

"Le opere elencate sopra consistono in un adeguamento funzionale con parziale ristrutturazione interna derivata dall'unione di due unità immobiliari diverse al fine di avere un'unica unità residenziale. Oltre alla demolizione dei muri confinanti tra gli immobili diversi, verranno demoliti altri tavolati inferiori per creare spazi diversi rispetto all'esistente e realizzate di conseguenza nuove tramezze.

Tutto l'impianto elettrico verrà messo a norma, rivisto nelle sue parti e unito sotto un unico contatore.

Verrà rifatto un bagno compresi impianto idro-sanitario e rivestimenti.

Verranno sostituiti tutti i serramenti esterni e i cassonetti con finestre e tapparelle uguali per materiale e colore agli esistenti.

Si sostituiranno tutti i rivestimenti di pavimento e parte dei sottofondi dove necessario."

La situazione allo stato di fatto a seguito del sopralluogo dello scrivente è **difforme da** quanto dichiarato nell'ultima pratica edilizia agli atti.

Si rimanda al capitolo 8: "giudizi di conformità".

Licenza edilizia N. **107/1972** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, negozi, autorimesse e recinzione, presentata il 23/03/1972, rilasciata il 17/05/1972 con il n. 6101/739 di protocollo.

Abitabilità parziale riferita all'appartamento oggetto della presente relazione estimativa ("*appartamento posto al 1° piano - lato sud*") con decorrenza dal 23/06/1997, documento datato 07/07/1997, registro 6101-5319-13895/739.

Nel merito di quest'ultima si segnala che agli atti contenuti nel faldone telematico del progetto relativo all'edificazione della palazzina, sono presenti solo tre agibilità parziali: la prima è stata rilasciata a questa unità immobiliare (sub 505, ex sub. 2), la seconda all'altra unità abitativa oggetto di pignoramento (Lotto 2 sub 504, ex sub 3) ed infine ad altro appartamento posto al secondo piano.

Nel faldone non è presente l'agibilità delle parti comuni.

La domanda per la visita sull'immobile (dichiarazione fine lavori settembre 1973) al fine dell'ottenimento della licenza di abitabilità era stata protocollata ai nn° 5319/739 in data 11/09/1973.

L'ufficiale sanitario a seguito di visita per accertare la salubrità dei locali, pur ravvisando alcune criticità al piano interrato e al piano terra, aveva espresso parere favorevole al rilascio (24/04/1975), così pure il Comando provinciale dei VV.F. di Varese (24/10/1974).

La palazzina inoltre è dotata del verbale di collaudo delle opere in cemento armato (05/11/1973).

A seguito della domanda, dei vari sopralluoghi e del collaudo, però non vi è traccia della motivazione del mancato rilascio dell'agibilità e compare solo una breve nota sui registri delle pratiche edilizie dell'Ufficio Tecnico di Gallarate che, in relazione alla P.E. 107/72, riporta "*Parziali oneri da saldare*".

Alla luce del lungo lasso temporale dalla domanda per l'agibilità (1973), in funzione dell'evoluzione e del cambiamento del quadro normativo che è avvenuto dai primi anni '70 del secolo scorso ad oggi, si prospettano una serie di adempimenti ed obblighi, da parte del condominio in cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento, indicati nel modulo unificato nazionale (*Segnalazione Certificata per l'Agibilità - art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241*) da utilizzare per il conseguimento dell'agibilità.

Di seguito sono stati riportati i più importanti, ma si rimanda e si consiglia agli interessati, prima della presentazione dell'offerta d'asta, di consultare i tecnici del Comune, al fine di ottenere maggiori informazioni, per una più dettagliata elencazione della documentazione da produrre per l'agibilità delle parti comuni, oltreché avere informazioni anche dall'attuale amministratore condominiale poiché è possibile che i documenti siano già stati prodotti e non depositati all'Ufficio Edilizia Privata.

Si segnala, ad esempio, che è stata presentata DIA (Denuncia di Inizio Attività) relativa alle "opere necessarie per adeguamento alla prevenzione incendi del locale centrale termica" (protocollo n° 30175 del 27/07/2005).

Elenco non esaustivo:

- Dichiarazione di conformità o di rispondenza impianto elettrico parti comuni;
- Certificato di prevenzione incendi centrale termica;
- Dichiarazione di conformità o di rispondenza impianto ascensore;
- Dichiarazione correlata da planimetria generale dello schema smaltimento reti "acque nere / acque bianche", con dichiarazione di immissione acque reflue nella fognatura comunale;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Eventuali oneri da saldare come indicato nella nota dei registri pratiche edilizie del Comune.

L'assenza di uno o più documenti, oltreché la mancanza dell'agibilità delle parti comuni, pur in presenza dell'agibilità parziale dell'appartamento, **implica una serie di costi di difficile quantificazione in questa sede**, costi che dovranno essere affrontati non solo dalla futura proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ma anche da tutti gli altri proprietari, in parti definite dalle tabelle millesimali.

Si rimanda a quanto indicato nel successiva capitolo 8: "*giudizi di conformità*".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. vigente: ambiti residenziali semiestensivi RSE (art. 30 N.T.A).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Difficoltà relative all'appartamento: di fatto non è più unito con l'appartamento confinante come autorizzato da pratica edilizia del 2011, ma si presenta come unità residenziale a se stante.

L'apertura che collegava i due soggiorni è stata chiusa con pannelli di cartongesso e la "camera 1" è stata ripristinata come cucina.

I vari locali costituenti l'appartamento, pur presentando una disposizione geometrica del tutto simile a quella di progetto, riportano misure interne che, in alcuni casi, eccedono la tolleranza del 2% (esempio: camere da letto poste sulla parete sud larghezza dichiarata 340cm, rilevata 349cm; lavanderia larghezza dichiarata 154cm, rilevata 168cm). Sono inoltre state realizzate contro soffittature non indicate nella tavola di progetto nel disimpegno di ingresso, nel bagno e nelle due camere da letto.

Il "cambio di destinazione d'uso" della "camera 1" in cucina comporta la presentazione di una nuova segnalazione certificata di agibilità.

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia e succ. mod. ed int. - art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione e di adeguamento:

- Onere di oblazione per la sanatoria: 1.000,00€;
- Costi opere edilizie per la rimozione della chiusura in pannelli in cartongesso creata tra i soggiorni delle due unità immobiliari precedentemente unite e rifacimento con posa di doppio forato in laterizio (eventuale intercapedine fonoassorbente se presente nell'esistente parete divisoria), rasatura e tinteggiatura finale: 2.000,00€ (stima di massima);
- Posa di divisorio sul balcone che si affaccia sulla via Torino al fine di separarlo come originariamente realizzato (ipotesi proposta: divisorio in vetro smerigliato con telaio in ferro): 1.000,00€ (stima di massima);
- Costi opere edilizie per "ricomposizione" camera 1 in locale cucina con dichiarazione di conformità o di rispondenza impianti adduzione gas e acqua nella cucina: 3.000,00€ (stima di massima);
- Costi per tecnico presentazione pratica di sanatoria e successiva presentazione di agibilità parziale: 2.500,00€

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi (60/90giorni).

CRITICITÀ: MEDIA

Mancanza agibilità parti comuni del fabbricato: in considerazione di quanto già espresso si ribadisce che l'entità della documentazione e delle eventuali opere edilizie di adeguamento non può essere valutata in questa sede, poiché mancano diversi elementi che dovranno essere prodotti dal condominio ed allegati alla pratica Segnalazione Certificata per l'Agibilità, comportando quindi il coinvolgimento di tutti i proprietari delle diverse unità immobiliari. Ciò esula dal compito dello scrivente esperto estimatore che in questa sede deve elencare le *"pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità delle stesse ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"*.

L'Ufficio comunale non si esprime sui costi, ne tanto meno su quali documenti produrre per l'agibilità: sarà compito di un tecnico incaricato dal condominio assumersi l'onere e la responsabilità di recuperare quanto mancante sulla base di ciò che stabilisce la normativa vigente, oltretutto su eventuali disposizioni specifiche richieste dall'ente esaminante.

Solo dopo la presentazione ed il protocollo della SCA, a seguito della conclusione positiva dell'istruttoria, l'Ufficio Tecnico rilascerà la comunicazione di *"procedimento concluso"* a firma del dirigente di settore.

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia e succ. mod. ed int. - art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

valutati in percentuale per mancanza di dati certi per le considerazioni sopra esposte (N.B. **stima di massima**): - 3% sul valore complessivo del bene.

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi (oltre i 90 giorni)

Questa situazione è riferita solamente a parti comuni della palazzina condominiale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale presenta cantina "invertita" con quella dell'appartamento del lotto 2. Dalla lettura dell'atto di compravendita la cantina abbinata all'appartamento identificato con il sub 505 (ex sub 2) è la prima a destra dopo aver passato il vano scala comune ed essere entrati nel disimpegno comune.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

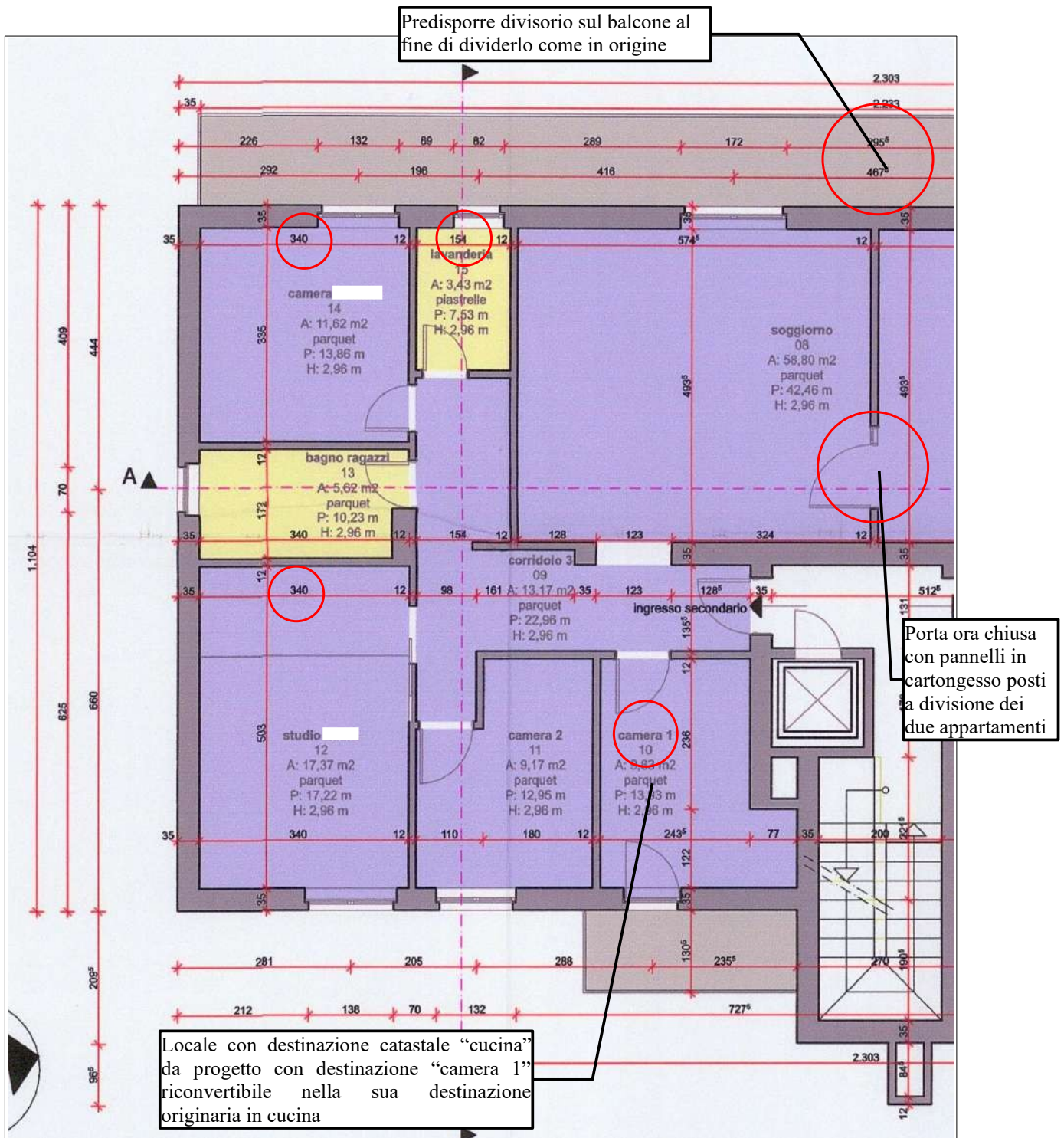
Costi di regolarizzazione:

Modifica planimetria catastale per errata rappresentazione grafica: €.600,00 (comprensivi di diritti)

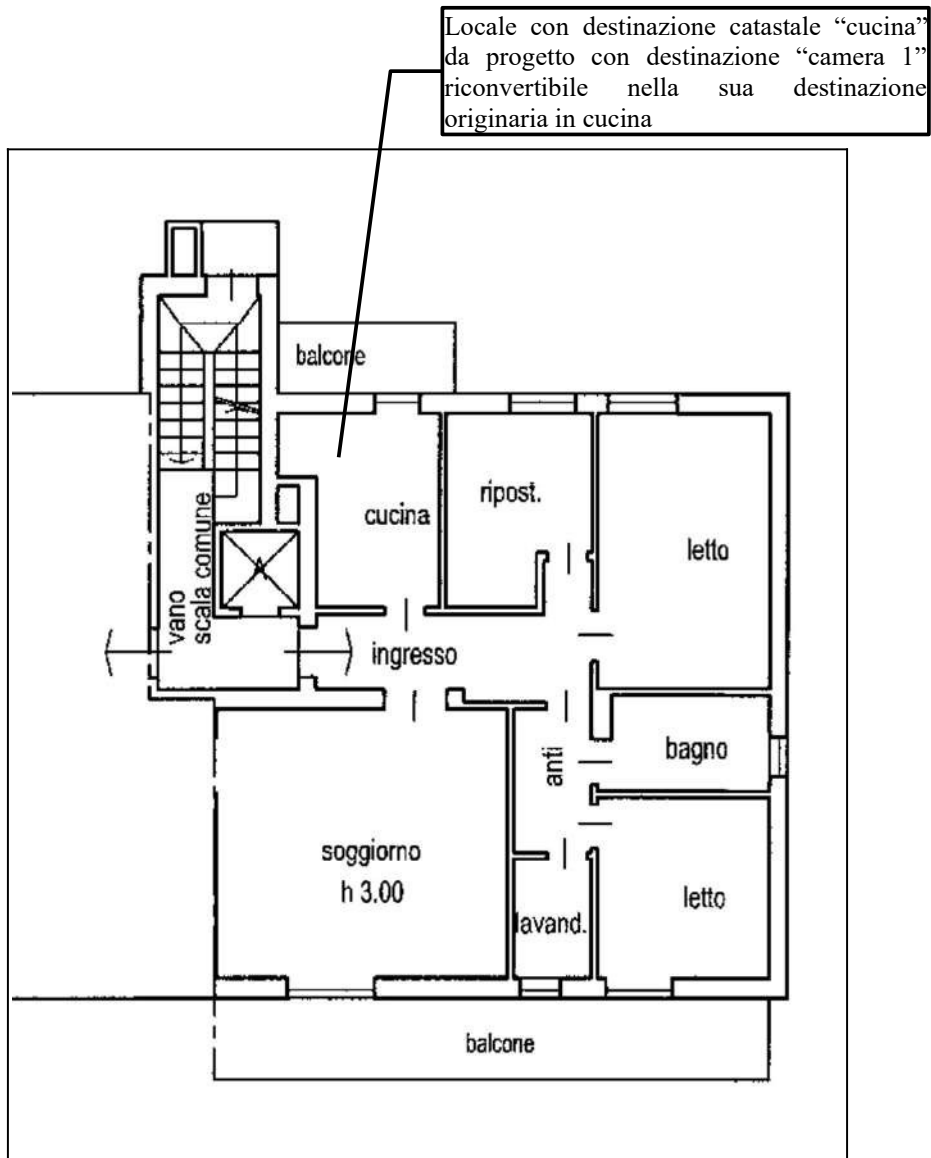
Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi (15 giorni)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

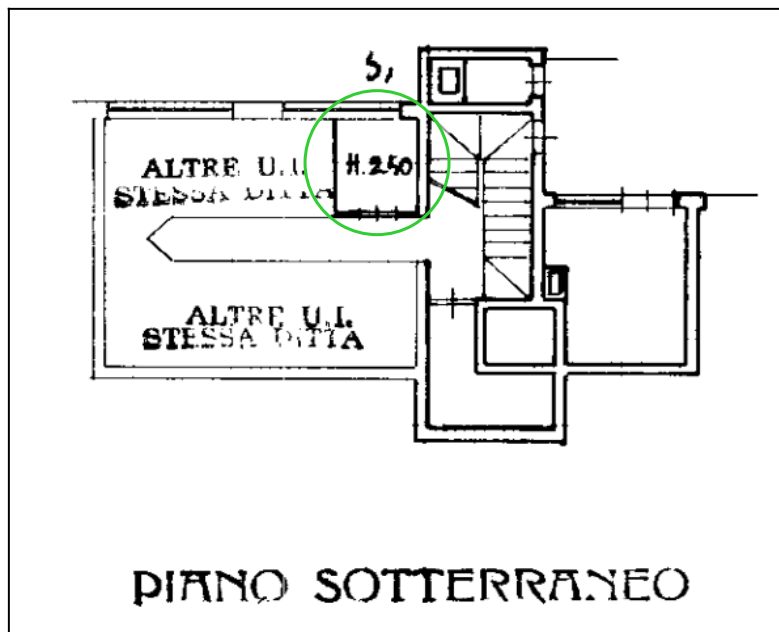
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---



Planimetria dell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva estratta dalla tavola di progetto 454/2011 con indicazione di massima delle difformità riscontrate (cerchi rossi e riquadri descrittivi neri su sfondo bianco).

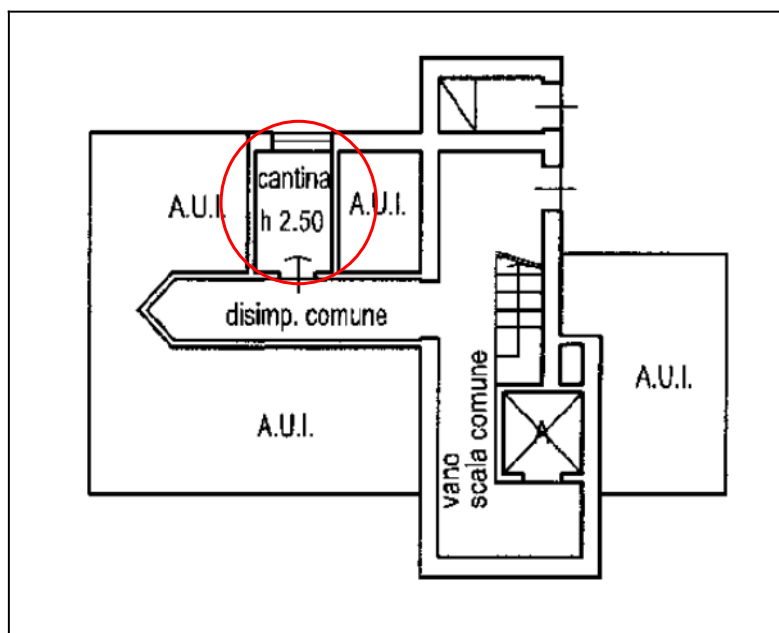


Stralcio della planimetria catastale dell'appartamento: come si può osservare l'unità residenziale che da progetto risulta ancora unita con l'appartamento confinante di sinistra risulta unità a se stante.



Stralcio della planimetria catastale della cantina così come riportata nell'atto di compravendita (evidenziata con cerchio verde).

N.B: le coerenze corrispondono come elencate nell'atto.



*Cantina così come attualmente rappresentata nella planimetria catastale (evidenziata con cerchio rosso):
la cantina indicata è "abbinata" all'appartamento sub 504 ex sub 3 (lotto 2)
così come da risultanze nell'atto di compravendita.*

BENI IN GALLARATE VIA DUE GIUGNO n° 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a GALLARATE Via Due Giugno 8, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2418 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: VIA II GIUGNO n. 8 , piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione del 01/08/2012 pratica n. VA0197679 in atti dal 01/08/2012 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 69654.1/2012)

Coerenze Appartamento, partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra unità immobiliare (sub 504), vano scala ed ascensori comuni, prospiciente area cortilizia (mappale 2425), prospiciente corpo basso appartenente al medesimo immobile (mappale 2425), prospiciente via Torino.

Coerenze cantina, partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra cantina, terrapieno, vano scala comune, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un ampio quadrilocale posto al piano primo, collocato in un complesso residenziale edificato negli anni '70 del secolo scorso sito nella zona semicentrale di Gallarate, in un lotto d'angolo tra

la via Due Giugno, dove si trovano il cancello pedonale e quello di accesso alle autorimesse poste al piano interrato, e la trafficata arteria di Via Torino.

La palazzina nel complesso si presenta in uno stato manutentivo discreto.



Foto ripresa dalla via Torino (con riquadro rosso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento)

Foto ripresa dalla via Due Giugno, da dove si accede (cancello pedonale e cancello per autorimesse) al condominio. Con riquadro rosso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento



L'appartamento ha una superficie lorda di circa 118,00mq con due balconi, uno che si affaccia sulla via Torino di 16,00mq e l'altro, più piccolo posto sulla parete opposta del fabbricato condominiale, che si affaccia sull'area a verde sul corsello a cielo aperto dei box auto di 3,00mq.

Completa la dotazione di pertinenze una cantina posta al piano interrato di circa 4,00mq lordi.

L'unità residenziale è costituita dalla zona giorno formata da ampio soggiorno di circa 29,00mq netti con pareti intonacate alla civile e tinteggiate, pavimentazione in parquet, zoccolino in legno, serramenti in pvc colore bianco interno ed esterno "effetto" legno, muniti di vetrocamera di recente installazione, porte interne in tamburato smaltate bianche e dal locale opposto con destinazione catastale "cucina", ma da progetto "camera da letto" di circa 10,00mq netti. L'unione dei due appartamenti adiacenti, come da pratica edilizia del 2011, aveva posto le condizioni per

trasformare questo locale in camera, ma l'attuale stato di fatto dell'appartamento, ora ridiviso dal precedente mediante la chiusura con pannelli in cartongesso della porta posta tra i due soggiorni, pone l'esigenza di una sua trasformazione, tenuto conto che sono ancora presenti gli allacci per "riconvertirlo" a cucina, come da destinazione di progetto originaria (progetto del 1972)

*Scorcio del locale
camera
"convertibile" in
locale cucina*



*Il corridoio di
ingresso/disimpegno che conduce
sulla sinistra alla camera
trasformabile in cucina, sulla
destra all'ampio soggiorno ed in
fondo verso la zona notte*

Il corridoio di ingresso/disimpegno, di circa 13,00mq netti, conduce alla zona notte costituita da tre camere da letto, rispettivamente di circa 17,00mq, di circa 13,00mq e di 9,00mq circa , oltreché un bagno di 10,00mq ed un locale uso lavanderia di circa 3,00mq.

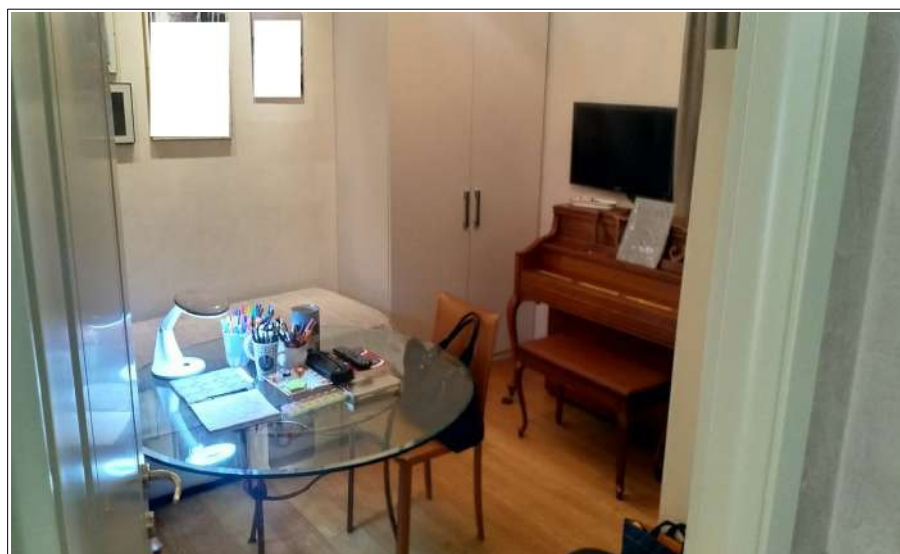
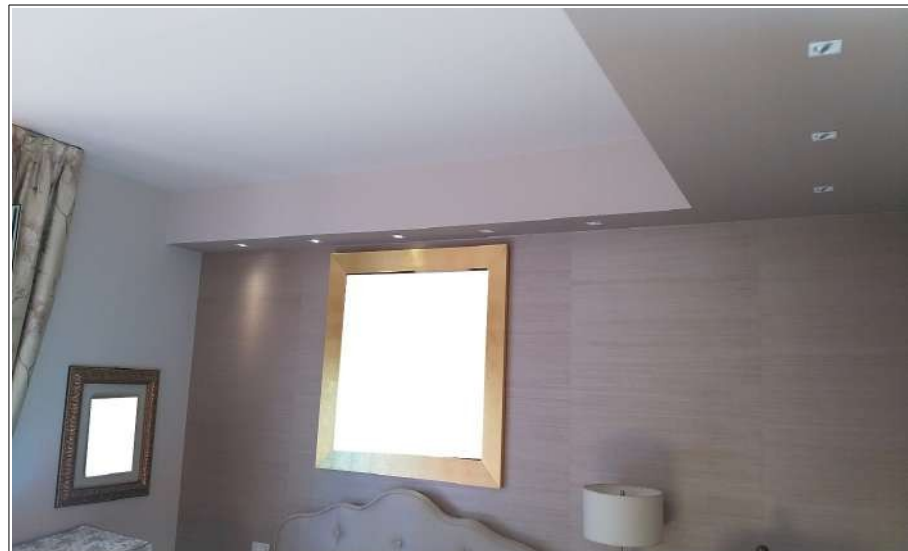
Le finiture delle camere sono simili a quelle del soggiorno, mentre il bagno è piastrellato a tutta altezza, munito dei tre sanitari standard, oltre piatto doccia. La lavanderia è rivestita con piastrelle in ceramica bianca per una altezza di circa 150cm ed è munita di lavatoio in ceramica smaltata bianca.

Il tutto risulta in ottime condizioni manutentive.



*La camera da letto
matrimoniale*

*Particolare della
controsoffittatura
munita di faretti nella
camera da letto
matrimoniale*



*Una delle due altre
camere da letto*



*Particolare del
parquet posto nella
terza camera da letto*



Bagno principale



*Particolare
controsoffittatura del
bagno*



La zona del disimpegno che conduce al locale lavanderia (sullo sfondo)



La lavanderia



Il soggiorno si affaccia sul balcone munito di piastrelle ingelive, parapetto in bacchette e corrimano di metallo. Le condizioni dello stesso sono appena discrete ma necessita di manutenzione. Completa l'appartamento altro balcone più piccolo, posto sulla facciata opposta.

Per quanto riguarda l'impiantistica si rileva che al momento del sopralluogo era tutta funzionante, costituita da impianto elettrico, adduzione gas ed acqua e riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in ghisa muniti di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Il locale con destinazione catastale cucina, ma da progetto definito "camera 1" come già evidenziato deve essere adeguato. Nella valutazione finale si è tenuto conto dei costi per tale trasformazione.

Il locale cantina è munito di porta in lamiera, le pareti sono intonacate a rustico, il pavimento è in battuta di cemento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie lorda appartamento	118,00 x	100,00 % =	118,00
Balcone 01 (posto sulla via Torino)	16,00 x	30,00 % =	4,80
Balcone 01 (prosp. area cortilizia interna)	3,00 x	30,00 % =	0,90
cantina piano interrato superficie lorda	4,00 x	25,00 % =	1,00
arrotondamento			0,30
Totale:	141,00		125,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi e di definire per mezzo dei coefficienti di differenziazione eventuali deprezzamenti o aumenti di valore.

UNITA' IMMOBILIARE:

Omi (Agenzia delle Entrate): Fascia/Zona: Semi-centrale/Circoscritta Da Fs, V.Le della Mornera,V. Buonarroti,V. Ferrario, V.C. Noè,V. Cantù. abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale:

Anno 2023 - Semestre 1

Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 2 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili

$(1.100,00€/mq + 1.500,00€/mq)/2 = 1.300,00€/mq$;

Dal sito: <http://www.borsinoimmobiliare.it>, Zona: Semi-centrale/Circoscritta Da Fs, V.Le della Mornera,V. Buonarroti,V. Ferrario, V.C. Noè,V. Cantù

abitazioni di tipo civile classificate in stabili di qualità nella media di zona: $(1.032,00€/mq + 1.627,00€/mq)/2 = 1.330,00€/mq$

C.C.I.A.A. Varese Rilevazione prezzi degli immobili, abitazioni "abitabili in buono stato" - Anno 2022 zona centro

$(1.000,00€/mq + 1.400,00€/mq)/2 = 1.200,00€/mq$;

Mediando i valori sopra esposti:
$[(1.300,00€/mq + 1.330,00€/mq + 1.200,00€/mq)/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: 1.276,67€/mq
Arrotondato a: <u>1.280,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un **ribasso** della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un **aumento** di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando **uguaglianza** rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Nel caso in esame i coefficienti (coefficiente "A" e coefficiente "B") da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- "Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso" di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.

2- "Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

I due coefficienti di differenziazione globale "A" e "B" ricavati sono stati mediati per ottenere il coefficiente globale unico più attendibile.

COEFFICIENTE GLOBALE “A”.

VETUSTA' IMMOBILE
Età oltre i 55 anni = 0,65
Età da 41 a 55 anni = 0,75
Età da 21 a 40 anni = 0,80
Età da 10 a 20 anni = 0,85
Età da 0 a 9 anni = 1,00

Coefficiente già considerato nei valori dei prezzi medi delle tre pubblicazioni come “immobile usato”

TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE
Edificio plurifamiliare di oltre tre piani fuori terra = 0,98
Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra = 1,00
Villino a schiera = 1,02
Villa unifamiliare = 1,04
Classico signorile condizioni scadenti = 0,90
Classico signorile condizioni normali = 1,00
Classico signorile condizioni buone = 1,03
Classico signorile condizioni ottime = 1,06
Popolare condizioni con travi in legno = 0,80
Popolare condizioni scadente = 0,90
Popolare condizioni normale = 0,95

DOTAZIONE PARCHEGGI
Posti auto pari al numero di unità immobiliari = 1,05
Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari = 1,03
Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari = 1,00

DOTAZIONE DI CITOFOONO
Senza citofono = 0,98
Citofono apri porta = 1,00
Video citofono = 1,01

DOTAZIONE E TIPO DI PERSIANE
Privo di persiane, scuri o tapparelle = 0,95
Persiane o scuri in condizioni scadenti = 0,96
Persiane o scuri = 0,97
Tapparelle in plastica o metallo = 0,98
Tapparelle avvolgibili in legno = 1,00
Tapparelle avvolgibili elettricamente = 1,02

TIPO DI FINESTRE
Finestratura con vetri ordinari = 0,98
Finestratura con vetri a tenuta termica = 1,00
Finestratura con vetri a tenuta termo acustica = 1,02

TIPO DI PAVIMENTAZIONI
Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette = 0,96
Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili = 1,00
Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana = 1,02
Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali = 1,04

DOTAZIONE DI ASCENSORE
Senza ascensore 5 piani fuori terra = 0,60
Senza ascensore 4 piani fuori terra = 0,70
Senza ascensore 3 piani fuori terra = 0,80
Senza ascensore 2 piani fuori terra = 0,90
Con ascensore o montacarichi = 1,00
Senza ascensore villa o villino a schiera = 1,00
Senza ascensore seminterrato = 1,00
Senza ascensore rialzato e piano primo = 1,00

DOTAZIONE DI IMPIANTO IDRAULICO
Privo di impianto di acqua calda = 0,96
Con impianto acqua calda autonomo = 1,00
Con impianto di acqua calda centrale = 1,01

DOTAZIONE DI IMPIANTO TERMICO
Privo di riscaldamento = 0,96
Riscaldamento centrale = 1,00
Riscaldamento autonomo = 1,01

DOTAZIONE DI IMPIANTO ELETTRICO
Privo di impianto di elettrico = 0,97
Con impianto elettrico = 1,00

DOTAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
Privo di impianto di aria condizionata = 0,99
Aria condizionata autonoma parziale = 1,01
Raffrescamento estivo centrale = 1,02
Aria condizionata autonoma totale = 1,03
Aria condizionata centrale = 1,04

COEFFICIENTE GLOBALE "A":
$1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99 = 1,04$

COEFFICIENTE GLOBALE "B".

Per il calcolo del coefficiente globale "B" di prendono in esame in primo luogo, i coefficienti della zona in cui è sito l'immobile, successivamente si prendono in esame i coefficienti propri dell'immobile, cioè quei parametri relativi alla sua struttura esterna (stato degli impianti generali, pareti, coperture, estetica, ecc.) ed infine i coefficienti interni dell'immobile (tipologia, caratteristiche dei locali, stato di conservazione locali, ecc.). I tre coefficienti trovati vengono moltiplicati tra di loro per ottenere il coefficiente globale.

COEFFICIENTI DI ZONA:**1- DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA**

Due sono le caratteristiche da prendere in considerazione: la "centralità" e la "vicinanza".

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali "centrale" significa che l'immobile è situato vicino ad uno snodo importante di traffico, strategicamente vicino a uffici, attività socio-economiche, teatri, cinema, ecc, ovvero situato nel cuore della vita sociale, economica e culturale di una realtà urbana; mentre "vicino" si intende una abitazione posta nei

pressi di qualcosa di particolare pregio storico, artistico, panoramico o naturale.

La zona ove è situato l'immobile in esame è posta nella zona semicentrale di Gallarate, zona servita da attività di tipo commerciale e pubblico, pertanto si è fissato il coefficiente di centralità pari a 1,05 (α_1), mentre non si sono riscontrati in zona elementi di particolare pregio, importanza e richiamo, pertanto si è attribuito un coefficiente "neutro" pari a 1,00 (α_2).

Moltiplicando i due coefficienti si ottiene:

Coefficiente posizionale della zona " α "= 1,05 x 1,00 = 1,05
--

2 - DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELLA ZONA

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata e la presenza o meno di quelle strutture atte ad accogliere i bisogni immediati dell'uomo (rete fognaria, idraulica, elettrica, ecc.)

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza delle medesime, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza della fognatura; coefficiente relativo	1,00 (σ_1);
Presenza adduzione idrica; coefficiente relativo	1,00 (σ_2);
Presenza linea elettrica; coefficiente relativo	1,00 (σ_3);
Presenza linea telefonica; coefficiente relativo	1,00 (σ_4);
Presenza adduzione gas; coefficiente relativo	1,00 (σ_5);

Coefficiente funzionale della zona " σ "=
--

$(\sigma_1) * (\sigma_2) * (\sigma_3) * (\sigma_4) * (\sigma_5) = \sigma$

$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELLA ZONA

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Assenza di elemento naturale predominante =	1,00 (ζ_1)
Assenza di panoramicità generale =	1,00 (ζ_2)
Assenza predominante elementi artificiale	1,00 (ζ_3)
Assenza di scorci caratteristici ambientali =	1,00 (ζ_4)
Assenza di strutture artificiali di attraversamento (autostrade, ecc.) =	1,00 (ζ_5)

Coefficiente estetico della zona " ζ "=

$(\zeta_1) * (\zeta_2) * (\zeta_3) * (\zeta_4) * (\zeta_5) = \zeta$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della zona in cui è collocato l'immobile da stimare:

Coefficiente generale della zona; $X = \alpha * \sigma * \zeta$
$X = 1,05 * 1,00 * 1,00 = 1,05$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DELL'IMMOBILE

(PARAMETRI ESTERNI E DI CONTESTO)

Il criterio di valutazione dell'edificio è generalmente diviso in tre grandi categorie: funzionale, estetico e di conservazione a cui corrispondono altrettanti coefficienti l, m, n.

1- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza di impianto elettrico =	1,00 (l ₁)
Presenza di impianto idraulico =	1,00 (l ₂)
Presenza di impianto gas =	1,00 (l ₃)
Presenza di impianto di riscaldamento centralizzato =	1,00 (l ₄)
Presenza di impianto telefonico =	1,00 (l ₅)
Presenza di impianto citofonico =	1,00 (l ₆)
Assenza di impianto di condizionamento =	1,00 (l ₇)

Coefficiente funzionale dell'immobile "l" =
$(l_1) * (l_2) * (l_3) * (l_4) * (l_5) * (l_6) * (l_7) = 1$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

2- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nei parametri estetici si considerano tutte le caratteristiche aventi spessore architettonico in un edificio analizzandolo nei suoi singoli elementi, prevedendo tre differenti livelli di giudizio: *nella norma* o insignificante, *pregevole* o rilevante, *notevole* o di valore *artistico*.

Facciata nell'insieme (decori o fregi) - <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₁)
Accesso all'immobile - <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₂)
Portone d'ingresso - <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₃)
Composizione spaziale – <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₄)

Coefficiente estetico dell'immobile “m”=	
$(m_1) * (m_2) * (m_3) * (m_4) = m$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$	

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

E' l'aspetto che viene preso in considerazione con maggior attenzione, in quanto una cattiva conservazione implica maggiori oneri di spesa per il ripristino funzionale degli elementi dell'edificio.

Dal sopralluogo, come del resto dalla semplice analisi fotografica dell'immobile, si sono ravvisati principi di “degrado” su alcuni frontalini e plafoni dei balconi, pertanto si ritiene che l'immobile probabilmente necessiterà di interventi di manutenzione straordinaria nel medio termine, attribuendo un coefficiente di conservazione pari a 0,96

Coefficiente conservativo dell'immobile “n”= 0,96

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della dell'immobile (parametri esterni e di contesto) da stimare:

Coefficiente generale dell'immobile; $Y = 1 * m * n$
$Y = 1,00 * 1,00 * 0,96 = 0,96$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTE DELL'UNITA' RESIDENZIALE (PARAMETRI INTERNI E TIPOLOGIA)

In base alle principali teorie estimative i parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di una unità immobiliare sono essenzialmente cinque: *funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e di conservazione*, a cui corrispondono i coefficienti: r, s, v, z, y.

1-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	
Illuminazione normale =	1,00 (r ₁)
Ventilazione normale =	1,00 (r ₂)
Insolazione normale =	1,00 (r ₃)

Dimensioni ambienti buona =	1,10 (r ₄)
Distribuzione degli ambienti normale =	1,00 (r ₅)
Zone morte non presenti =	1,00 (r ₆)
Ambienti di deposito presenti (cantina al piano interrato) =	1,03 (r ₇)
Qualità servizi igienici normale	1,00 (r ₈)
Qualità della cucina normale =	1,00 (r ₉)

Coefficiente funzionale dell'unità immobiliare "r"=	
$(r_1) * (r_2) * (r_3) * (r_4) * (r_5) * (r_6) * (r_7) * (r_8) * (r_9) = r$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,03 * 1,00 * 1,00 = 1,13$	

2-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'aspetto estetico dell'unità immobiliare non è da confondere con lo stato di conservazione della medesima, il quale ultimo aspetto coincide con il livello di manutenzione dei singoli elementi architettonici. Vengono stabiliti tre livelli di qualità: *insufficiente, normale, pregevole*.

Portoncino d'ingresso normale =	1,00 (s ₁)
Porte interne normali =	1,00 (s ₂)
Tinteggiature interne normali =	1,00 (s ₃)
Pavimentazioni interne normali =	1,00 (s ₄)
Piastrelle pareti bagno normali =	1,00 (s ₅)
Piastrelle parete cucina normali =	1,00 (s ₆)
Rubinetteria normale =	1,00 (s ₇)
Finestre normali =	1,00 (s ₈)
Scuri normali (persiane) normali=	1,00 (s ₉)
Placche elettriche normali =	1,00 (s ₁₀)

Coefficiente estetico dell'unità immobiliare "s"=	
$(s_1) * (s_2) * (s_3) * (s_4) * (s_5) * (s_6) * (s_7) * (s_8) * (s_9) * (s_{10}) = s$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$	

3-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI POSIZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Prevalente affaccio zona giorno su strada principale =	1,05 (v ₁)
Edificio con ascensore (già analizzato a livello di edificio) =	--- (v ₂)
Altri fattori già rilevati e descritti nei precedenti paragrafi.	

Coefficiente posizionale dell'unità immobiliare "v"= 1,05

4- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DIMENSIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Taglio dimensionale dell'alloggio residenziale: tra i 101,00mq e i 120,00mq =	0,95 (z _i)
---	------------------------

Coefficiente dimensionale dell'unità immobiliare "z" = 0,95

5- DETERMINAZIONE COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Dal sopralluogo, come del resto dalla semplice analisi fotografica dell'immobile, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare non richiede interventi di manutenzione, pertanto si è stabilito un coefficiente di conservazione pari a 1,00

Quindi la determinazione del coefficiente generale dell'unità residenziale (parametri interni e tipologia) sarà ottenuta moltiplicando i cinque fattori r, s, v, z e y

Coefficiente generale dell'unità residenziale; $Z = r * s * v * z * y$
$Z = 1,13 * 1,00 * 1,05 * 0,95 * 1,00 = 1,13$

Il coefficiente globale "B" è:

COEFFICIENTE GLOBALE "B" =
coeff. di zona "X" * coeff. dell'immobile "Y" * coeff. dell'unità immobiliare "Z"
$1,05 * 0,96 * 1,13 = 1,14$

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE UNICO

Dopo aver ottenuto i due coefficienti globali "A" e "B", il passo successivo è la media dei due per ottenere il **coefficiente globale unico**:

$(\text{COEFFICIENTE GLOBALE "A"} + \text{COEFFICIENTE GLOBALE "B"})/2$
Ovvero:
$(1,04 + 1,14)/2 = 1,09$

Questo coefficiente "1,09" verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Gallarate come riportato nelle fonti utilizzate.

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$$1.280,00€/mq \times 1,09 = 1.395,20€/mq \text{ arrotondato a } 1.400,00€/mq$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,00mq	x	1.400,00€/mq	=	€ 175.000,00
-------------------------------	----------	---	--------------	---	---------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Decurtazione per difformità: sanatoria, opere edilizie e aggiornamento catastale relative all'appartamento e cantina (si veda descrizione capitolo 8 "Giudizi di Conformità")	-€ 10.100,00
Decurtazione per difformità: mancanza di agibilità parti comuni del fabbricato stimate -3% sul valore del bene (si veda descrizione capitolo 8 "Giudizi di Conformità")	-€ 5.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 159.650,00
--	---------------------

BENI IN GALLARATE VIA DUE GIUGNO n° 8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo a GALLARATE Via Due Giugno 8, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2425 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA IL GIUGNO n. 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***), derivante da variazione del 30/10/2014 pratica n. VA0168833 in atti dal 30/10/2014 g.a.f, codifica piano incoerente (n. 72909.1/2014)
Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: corsello comune a cielo aperto, altra unità immobiliare (box auto), muro di confine con il mappale 2902, altra unità immobiliare stessa ditta.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto è posto nel piano interrato del fabbricato ed ha una superficie lorda di circa 16,00mq ed un'altezza utile di circa 2,50m. La muratura di separazione tra i box auto è stata realizzata presumibilmente con mattoni forati o blocchi svizzeri, intonacati, rasati e tinteggiati, mentre il fondo è costituito presumibilmente da muratura in c.a. posta come muratura a confine con altra proprietà, il solaio piano è in latero cemento, con sovrastanti guaine bituminose impermeabilizzanti ed ardesiate, mentre la pavimentazione è in battuta di cemento rivestita con resina. La basculante è in lamiera verniciata colore marrone "testa di moro" munita di automazione di apertura/chiusura comandata elettricamente. L'accesso dall'esterno avviene dopo avere percorso la rampa e il corsello a cielo aperto condominiali. Il tutto si presenta in buone condizioni di conservazione.



Foto a sinistra: box auto singolo vista interna, foto a destra: vista dell'interno



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Box auto singolo	16,00mq	x 100,00 % =	16,00mq
Totale:	16,00mq		16,00mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Come nel caso della valutazione dell'unità abitativa lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima del box auto su valori medi, uniformando i valori indicati dalle fonti utilizzate, in quanto l'Agenzia delle Entrate e il sito www.Borsinoimmobiliare.it esprimono valori unitari al mq, mentre la Camera di Commercio della Provincia di Varese esprime valori a corpo, quindi:

BOX AUTO:

Omi (Agenzia delle Entrate): Fascia/Zona: Semi-centrale/Circoscritta Da Fs, V.Le della Mornera,V. Buonarroto,V. Ferrario, V.C. Noè,V. Cantù. abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale:
Anno 2023 - Semestre 1
Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 2 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili
$(800,00€/mq + 1.150,00€/mq)/2 = 975,00€/mq.$
Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto: $975,00€/mq \times 16,00€/mq = \underline{15.600,00€}.$

Dal sito: http://www.borsinoimmobiliare.it , Zona: Semi-centrale/Circoscritta Da Fs, V.Le della Mornera,V. Buonarroto,V. Ferrario, V.C. Noè,V. Cantù
Box auto: $(911,00€/mq + 1.315,00€/mq)/2 = 1.113,00€/mq$
Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto: $1.113,00€/mq \times 16,00€/mq = \underline{17.800,00€}.$

C.C.I.A.A. Varese Rilevazione prezzi degli immobili, box auto singoli - Anno 2022 zona centro
$(14.000,00€/corpo + 21.000,00€/corpo)/2 = 17.500,00€/mq$
Tenuto conto che questo ultimo valore medio si intende espresso per box auto singoli con una metratura netta standard pari a 2,50m x 5,00m, pari ad una superficie lorda di circa 15,00mq si può ritenere congruo il valore medio pari a <u>17.500,00€</u>

Mediando i valori sopra esposti:
$[(15.600,00\text{€/mq} + 17.800,00\text{€/mq} + 17.500,00\text{€/mq})/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: 16.966,67€/mq
Arrotondato a: 17.000,00€/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	€ 17.000,00
-----------------	--------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Decurtazione per difformità: mancanza di agibilità parti comuni del fabbricato stimate -3% sul valore del bene (si veda descrizione capitolo 8 "Giudizi di Conformità")	-€ 510,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 16.490,00
--	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,00	0,00	175.000,00	175.000,00
B	box singolo	16,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				192.000,00 €	192.000,00 €

Spese di adeguamento e di regolarizzazione delle difformità (vedi Cap. 8)	-€ 15.860,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.140,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.140,00

Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento:	-€ 140,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 176.000,00

data 13/10/2023

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE Via Due Giugno 8, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2418 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: VIA II GIUGNO n. 8 , piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 01/08/2012 pratica n. VA0197679 in atti dal 01/08/2012 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 69654.1/2012)

Coerenze Appartamento, partendo da nord e proseguendo in senso orario: prospiciente corpo basso appartenente al medesimo immobile (mappale 2425), prospiciente area cortilizia (mappale 2425), vano scala comune, altra unità immobiliare (sub 505) e prospiciente via Torino.

Coerenze cantina, partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra cantina, terrapieno, altra cantina, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2011.

B **box singolo** a GALLARATE Via Due Giugno 8, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2425 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA II GIUGNO n. 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: corsello comune a cielo aperto, altra unità immobiliare (box auto), muro di confine con il mappale 2902, altra unità immobiliare (box auto).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 185.000,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 185.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 185.000,00
Data della valutazione:	13/10/23

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Contratto di comodato d'uso a *** DATO OSCURATO *** , durata contratto "a tempo indeterminato", redatto in data 31/03/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Varese il 14/04/2022 al n° 731 serie 3

Contratto inopponibile alla procedura esecutiva anche se stipulato antecedentemente al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2009 a firma di notaio dott.ssa Carrara Patrizia ai nn. 21711/10622 di repertorio, iscritta il 09/12/2009 a Milano 2 ai nn. 164303/33329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 576.000,00€.

Importo capitale: 320.000,00€.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/03/2017 a firma di Tribunale di Verbania (VB) ai nn. 162 di repertorio, iscritta il 13/04/2017 a Milano 2 ai nn. 43525/7810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 115.000,00€.

Importo capitale: 106.480,89€.

Durata ipoteca: --.

Da "ulteriori informazioni" della nota di trascrizione: ***** DATO OSCURATO *** iscrive ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo n. 162/2017 del 14.03.2017, nel procedimento r.g.n. 478/2017 emesso dal tribunale di Verbania (VB), dichiarato immediatamente esecutivo, col quale il tribunale ha ingiunto di pagare a *** DATO OSCURATO *** ,*

senza dilazione, la somma di euro 106.480,89 oltre interessi come da domanda e spese liquidate nel procedimento."

Il decreto ingiuntivo ricade anche su altri beni di proprietà del debitore.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/06/2017 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 713 di repertorio, iscritta il 01/12/2017 a Milano 2 ai nn. 145265/27005, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 170.000,00€.

Importo capitale: 138.065,43€.

Durata ipoteca: --.

Da "ulteriori informazioni" della nota di trascrizione: *"la presente iscrizione si intende estesa ai frutti naturali e civili, nuove costruzioni, ampliamenti, accessori, pertinenze e diritti accessori degli immobili descritti nel quadro "B", nonché alle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 c.c., spettanti alle unità immobiliari urbane descritte nel quadro "B".*

Il decreto ingiuntivo ricade anche su altri beni di proprietà del debitore.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 19/05/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 2989 di repertorio, trascritta il 06/06/2023 a Milano 2 ai nn. 77019/53763, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 5.000,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 3.000,00
Millesimi condominiali:	76,94

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 23/03/2001 ad oggi:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/03/2001 a firma di notaio dott. Rodolfo Brezzi di Samarate (VA) ai nn. 59901 di repertorio, trascritto il 28/03/2001 a Milano 2 ai nn. 29086/19847

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di Attività Edilizia Libera (AEL) N. **454/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 14/11/2011 con il n. 41482 di protocollo.

La pratica edilizia è riferita all'appartamento oggetto della presente e di quello limitrofo, sempre oggetto di procedura (lotto 1).

Le opere hanno interessato (si riporta quanto dichiarato nella AEL):

- *L'unione delle due unità immobiliari distinte in una unica unità;*
- *parziale risuddivisione interna dell'appartamento;*
- *messa a norma con parziale rifacimento di impianto elettrico;*
- *refacimento di un bagno;*
- *sostituzione di tutti i rivestimenti di pavimento con parziale sostituzione dei sottofondi;*
- *sostituzione di tutti i serramenti esterni con parziale sostituzione dei cassonetti e delle tapparelle.*

Il tecnico incaricato dalla proprietà dichiarava nella relazione tecnica di asseverazione che accompagna la pratica edilizia:

"Le opere elencate sopra consistono in un adeguamento funzionale con parziale ristrutturazione interna derivata dall'unione di due unità immobiliari diverse al fine di avere un'unica unità residenziale. Oltre alla demolizione dei muri confinanti tra gli immobili diversi, verranno demoliti altri tavolati inferiori per creare spazi diversi rispetto all'esistente e realizzate di conseguenza nuove tramezze.

Tutto l'impianto elettrico verrà messo a norma, rivisto nelle sue parti e unito sotto un unico contatore.

Verrà rifatto un bagno compresi impianto idro-sanitario e rivestimenti.

Verranno sostituiti tutti i serramenti esterni e i cassonetti con finestre e tapparelle uguali per materiale e colore agli esistenti.

Si sostituiranno tutti i rivestimenti di pavimento e parte dei sottofondi dove necessario."

La situazione allo stato di fatto a seguito del sopralluogo dello scrivente è **difforme da** quanto dichiarato nell'ultima pratica edilizia agli atti.

Si rimanda al capitolo 8: "giudizi di conformità".

Licenza edilizia N. **107/1972** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, negozi, autorimesse e recinzione, presentata il 23/03/1972, rilasciata il 17/05/1972 con il n. 6101/739 di protocollo.

Abitabilità parziale riferita all'appartamento oggetto della presente relazione estimativa ("appartamento posto al 1° piano") con decorrenza dal 23/06/1997, documento datato 25/01/2001, registro 6101-5319-13895/739.

Nel merito di quest'ultima si segnala che agli atti contenuti nel faldone telematico del progetto relativo all'edificazione della palazzina, sono presenti solo tre agibilità parziali: la prima è stata rilasciata a questa unità immobiliare (sub 504, ex sub. 3), la seconda all'altra unità abitativa oggetto di pignoramento (Lotto 1 sub 505, ex sub 2) ed infine ad altro appartamento posto al secondo piano.

Nel faldone non è presente l'agibilità delle parti comuni.

La domanda per la visita sull'immobile (dichiarazione fine lavori settembre 1973) al fine dell'ottenimento della licenza di abitabilità era stata protocollata ai nn° 5319/739 in data 11/09/1973.

L'ufficiale sanitario a seguito di visita per accertare la salubrità dei locali, pur ravvisando alcune criticità al piano interrato e al piano terra, aveva espresso parere favorevole al rilascio (24/04/1975), così pure il Comando provinciale dei VV.F. di Varese (24/10/1974).

La palazzina inoltre è dotata del verbale di collaudo delle opere in cemento armato (05/11/1973).

A seguito della domanda, dei vari sopralluoghi e del collaudo, però non vi è traccia della motivazione del mancato rilascio dell'agibilità e compare solo una breve nota sui registri delle pratiche edilizie dell'Ufficio Tecnico di Gallarate che, in relazione alla P.E. 107/72, riporta "*Parziali oneri da saldare*".

Alla luce del lungo lasso temporale dalla domanda per l'agibilità (1973), in funzione dell'evoluzione e del cambiamento del quadro normativo che è avvenuto dai primi anni '70 del secolo scorso ad oggi, si prospettano una serie di adempimenti ed obblighi, da parte del condominio in cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento, indicati nel modulo unificato nazionale (*Segnalazione Certificata per l'Agibilità - art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241*) da utilizzare per il conseguimento dell'agibilità.

Di seguito sono stati riportati i più importanti, ma si rimanda e si consiglia agli interessati, prima della presentazione dell'offerta d'asta, di consultare i tecnici del Comune, al fine di ottenere maggiori informazioni, per una più dettagliata elencazione della documentazione da produrre per l'agibilità delle parti comuni, oltreché avere informazioni anche dall'attuale amministratore condominiale poiché è possibile che i documenti siano già stati prodotti e non depositati all'Ufficio Edilizia Privata.

Si segnala, ad esempio, che è stata presentata DIA (Denuncia di Inizio Attività) relativa alle “opere necessarie per adeguamento alla prevenzione incendi del locale centrale termica” (protocollo n° 30175 del 27/07/2005).

Elenco non esaustivo:

- Dichiarazione di conformità o di rispondenza impianto elettrico parti comuni;
- Certificato di prevenzione incendi centrale termica;
- Dichiarazione di conformità o di rispondenza impianto ascensore;
- Dichiarazione correlata da planimetria generale dello schema smaltimento reti “acque nere / acque bianche”, con dichiarazione di immissione acque reflue nella fognatura comunale;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Eventuali oneri da saldare come indicato nella nota dei registri pratiche edilizie del Comune.

L'assenza di uno o più documenti, oltreché la mancanza dell'agibilità delle parti comuni, pur in presenza dell'agibilità parziale dell'appartamento, **implica una serie di costi di difficile quantificazione in questa sede**, costi che dovranno essere affrontati non solo dalla futura proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ma anche da tutti gli altri proprietari, in parti definite dalle tabelle millesimali.

Si rimanda a quanto indicato nel successiva capitolo 8: "*giudizi di conformità*".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. vigente: ambiti residenziali semiestensivi RSE (art. 30 N.T.A).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Diffomità relative all'appartamento: di fatto non è più unito con l'appartamento confinante come autorizzato da pratica edilizia del 2011, ma si presenta come unità residenziale a se stante.

Il soggiorno presenta misure differenti rispetto a quanto dichiarato: lunghezza parete sulla via Torino da progetto 573cm, rilevata 549cm.

La porta del bagno posto a nord è spostata.

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia e succ. mod. ed int. - art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione e di adeguamento:

- Onere di oblazione per la sanatoria: 1.000,00€;
- Costi opere edilizie per la rimozione della chiusura in pannelli in cartongesso creata tra i soggiorni delle due unità immobiliari precedentemente unite e rifacimento con doppio forato in laterizio (eventuale intercapedine fonoassorbente se presente nell'esistente parete divisoria, rasatura e tinteggiatura finale: 2.000,00€ (stima di massima));
- Posa di divisorio sul balcone che si affaccia sulla via Torino al fine di separarlo come originariamente realizzato (ipotesi proposta: divisorio in vetro smerigliato con telaio in ferro): 1.000,00€ (stima di massima);
- Costi per tecnico presentazione pratica di sanatoria e successiva presentazione di agibilità parziale: 2.500,00€

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi (60/90giorni).

CRITICITÀ: MEDIA

Mancanza agibilità parti comuni del fabbricato: in considerazione di quanto già espresso si ribadisce che l'entità della documentazione e delle eventuali opere edilizie di adeguamento non può essere valutata in questa sede, poiché mancano diversi elementi che dovranno essere prodotti dal condominio ed allegati alla pratica Segnalazione Certificata per l'Agibilità, comportando quindi il coinvolgimento di tutti i proprietari delle diverse unità immobiliari. Ciò esula dal compito dello scrivente esperto estimatore che in questa sede deve elencare le *"pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità delle stesse ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti"*.

L'Ufficio comunale non si esprime sui costi, ne tanto meno su quali documenti produrre per l'agibilità: sarà compito di un tecnico incaricato dal condominio assumersi l'onere e la responsabilità di recuperare quanto mancante sulla base di ciò che stabilisce la normativa vigente, oltreché su eventuali disposizioni specifiche richieste dall'ente esaminante.

Solo dopo la presentazione ed il protocollo della SCA, a seguito della conclusione positiva dell'istruttoria, l'Ufficio Tecnico rilascerà la comunicazione di *"procedimento concluso"* a firma del dirigente di settore.

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia e succ. mod. ed int. - art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

valutati in percentuale per mancanza di dati certi per le considerazioni sopra esposte (N.B. **stima di massima**): - 3% sul valore complessivo del bene.

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi (oltre i 90 giorni)

Questa situazione è riferita solamente a parti comuni della palazzina condominiale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale presenta cantina “invertita” con quella dell'appartamento del lotto 1. Dalla lettura dell'atto di compravendita la cantina abbinata all'appartamento identificato con il sub 504 (ex sub 3) è la seconda a destra dopo aver passato il vano scala comune ed essere entrati nel disimpegno comune.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

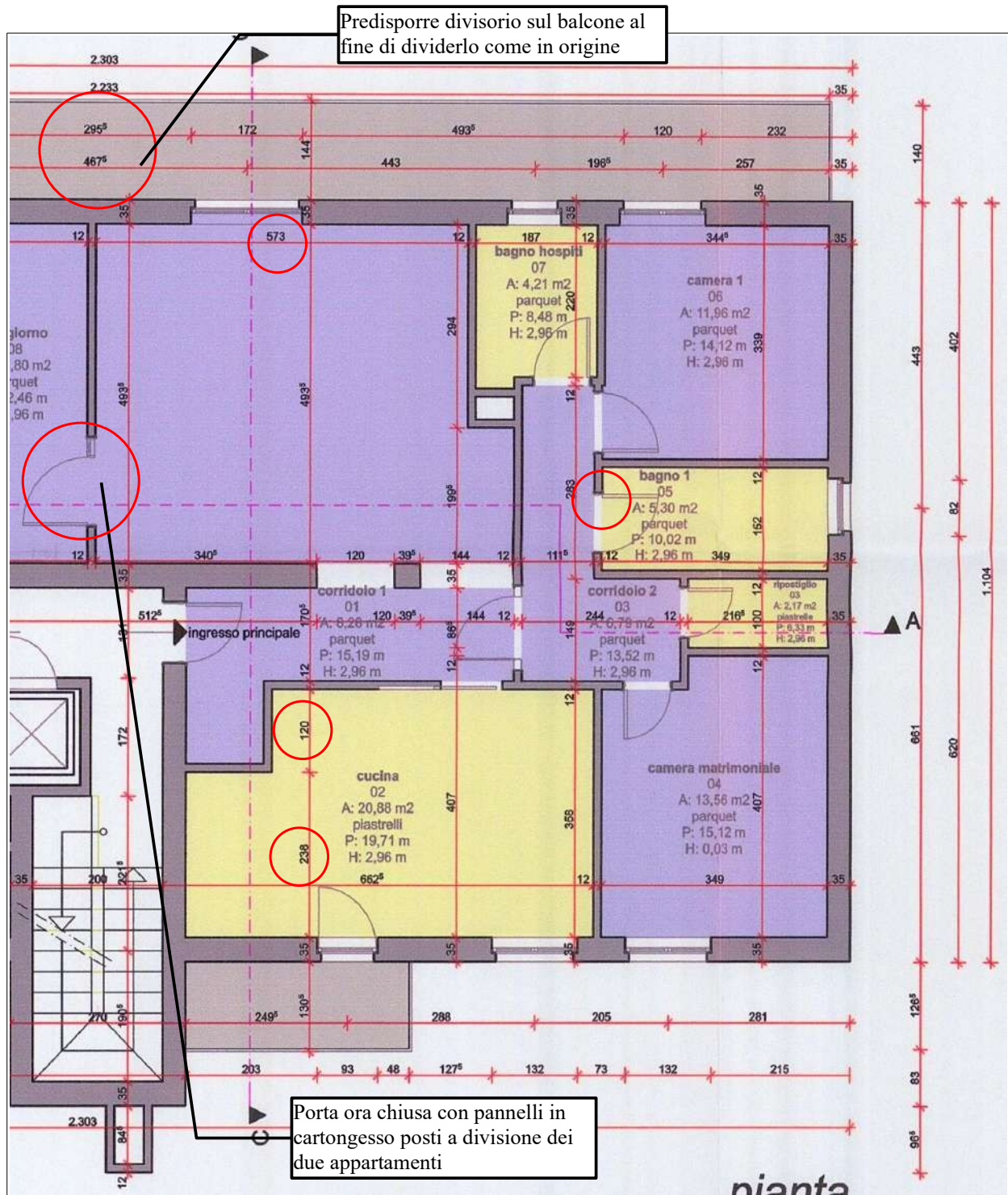
Costi di regolarizzazione:

Modifica planimetria catastale per errata rappresentazione grafica: €.600,00 (comprensivi di diritti)

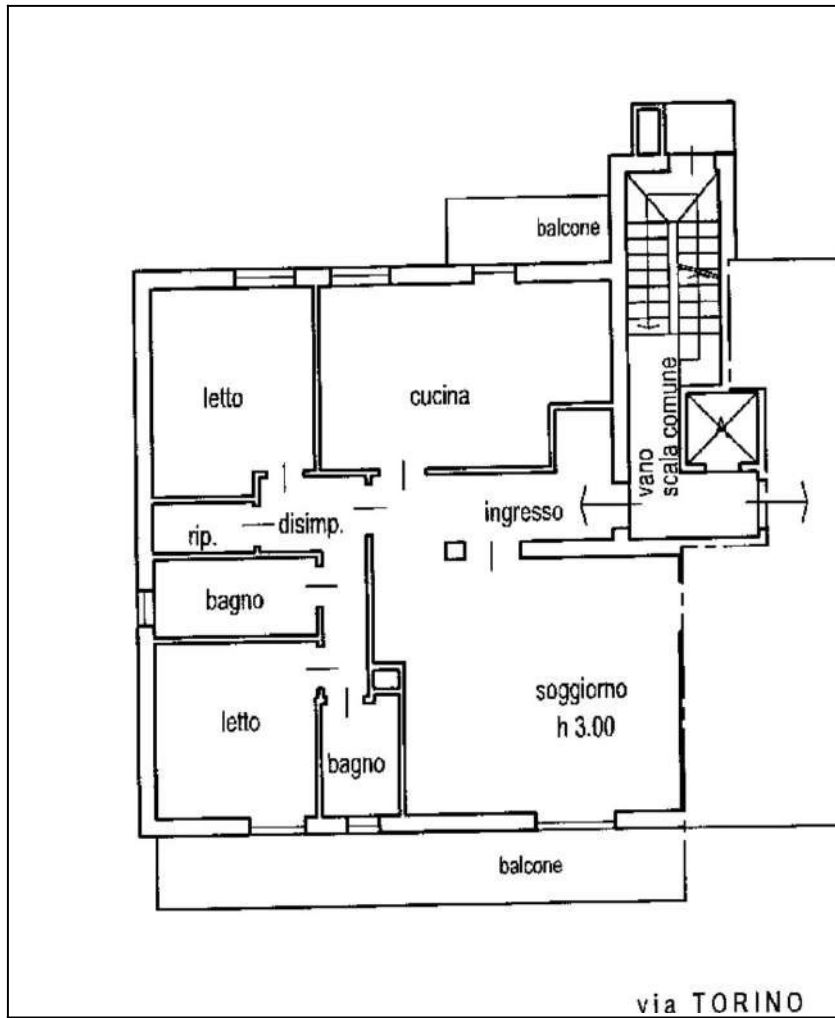
Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi (15 giorni)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ---

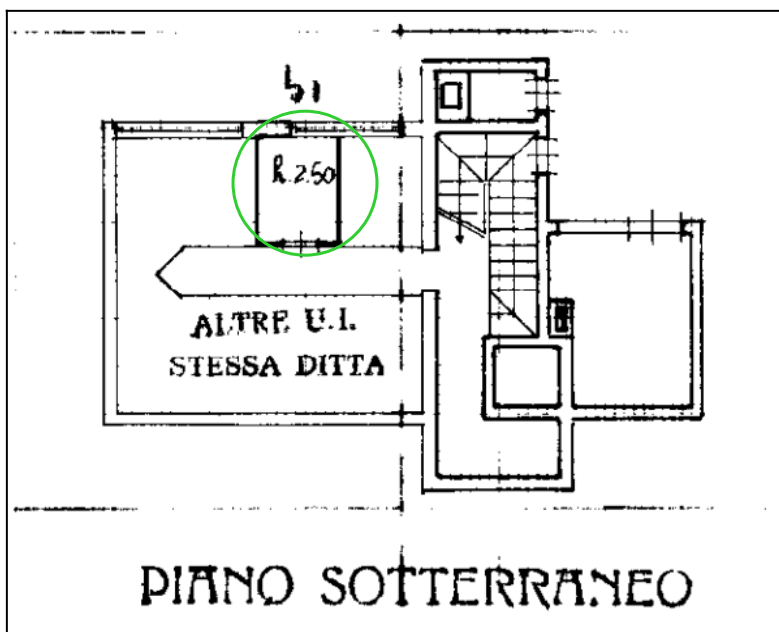
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ---



Planimetria dell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva estratta dalla tavola di progetto 454/2011 con indicazione di massima delle difformità riscontrate (cerchi rossi e riquadri descrittivi neri su sfondo bianco).

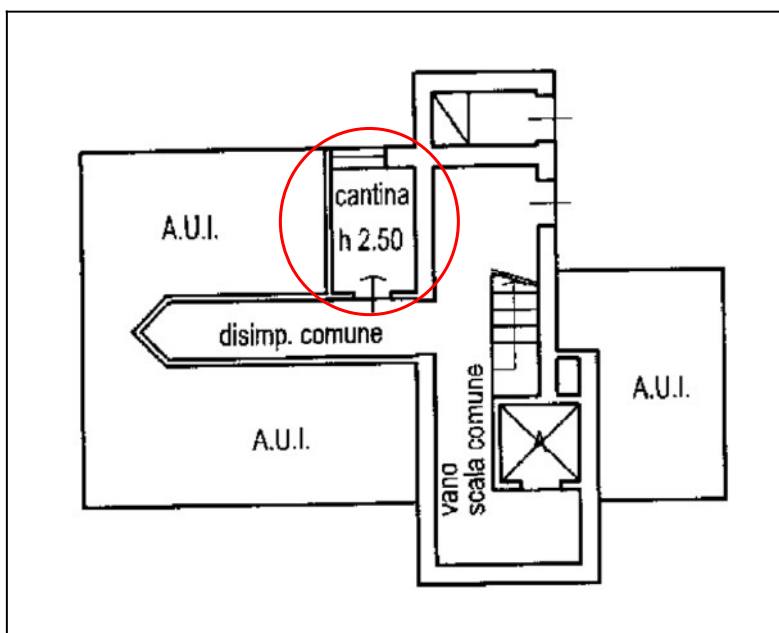


Stralcio della planimetria catastale dell'appartamento: come si può osservare l'unità residenziale che da progetto risulta ancora unita con l'appartamento confinante di destra risulta unità a se stante.



Stralcio della planimetria catastale della cantina così come riportata nell'atto di compravendita (evidenziata con cerchio verde).

N.B: le coerenze corrispondono come elencate nell'atto.



*Cantina così come attualmente rappresentata nella planimetria catastale (evidenziata con cerchio rosso):
la cantina indicata è "abbinata" all'appartamento sub 505 ex sub 2 (lotto 1)
così come da risultanze nell'atto di compravendita.*

BENI IN GALLARATE VIA DUE GIUGNO n° 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a GALLARATE Via Due Giugno 8, della superficie commerciale di 127,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2418 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: VIA II GIUGNO n. 8 , piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***), derivante da variazione del 01/08/2012 pratica n. VA0197679 in atti dal 01/08/2012 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 69654.1/2012)

Coerenze Appartamento, partendo da nord e proseguendo in senso orario: prospiciente corpo basso appartenente al medesimo immobile (mappale 2425), prospiciente area cortilizia (mappale 2425), vano scala comune, altra unità immobiliare (sub 505) e prospiciente via Torino.

Coerenze cantina, partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra cantina, terrapieno, altra cantina, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1972 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un ampio quadrilocale posto al piano primo, collocato in un complesso residenziale edificato negli anni '70 del secolo scorso sito nella zona semicentrale di Gallarate, in un lotto d'angolo tra la via Due Giugno, dove si trovano il cancello pedonale e quello di accesso alle autorimesse poste al piano interrato, e la

trafficata arteria di Via Torino.

La palazzina nel complesso si presenta in uno stato manutentivo discreto.



Foto ripresa dalla via Torino (con riquadro rosso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento)

Foto ripresa dalla via Due Giugno, da dove si accede (cancello pedonale e cancello per autorimesse) al condominio. Con riquadro rosso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento



L'appartamento ha una superficie lorda di circa 120,00mq con due balconi, uno che si affaccia sulla via Torino di 16,00mq e l'altro, più piccolo posto sulla parete opposta del fabbricato condominiale, che si affaccia sull'area a verde sul corsello a cielo aperto dei box auto di 3,00mq.

Completa la dotazione di pertinenze una cantina posta al piano interrato di circa 4,00mq lordi.

L'unità residenziale è costituita dalla zona giorno formata da ampio soggiorno di circa 29,00mq netti con pareti intonacate alla civile e tinteggiate, pavimentazione in parquet, zoccolino in legno, serramenti in pvc colore bianco interno ed esterno "effetto" legno, muniti di vetrocamera di recente installazione, porte interne in tamburato smaltate bianche e da un'ampia cucina di circa 21,00mq netti, avente pavimentazione in piastrelle in gres effetto legno e rivestimento sulla parete attrezzata con la cucina in piastrelle smaltate bianche. Il disimpegno/ingresso presenta le medesime finiture del soggiorno e di provvisto di nicchia di circa 1,50mq che costituisce un piccolo ripostiglio chiusa con parete in cartongesso e porta

*Scorcio dell'ingresso
con la nicchia adibita
a piccolo ripostiglio*



*L'ampio soggiorno (con freccia
rossa la porta che collegava i
due appartamenti ora chiusa
con pannelli in cartongesso)*

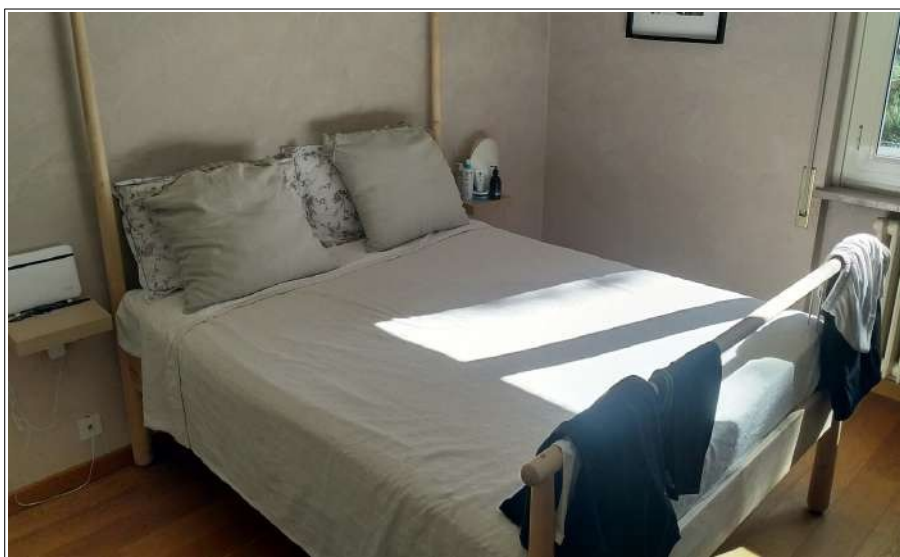
La grande cucina



Un secondo disimpegno, di circa 7,00mq netti, conduce alla zona notte costituita da due camere da letto, rispettivamente di circa 13,50mq e di 12,00mq circa , oltreché due bagni di 4,00mq e di 5,00mq circa ed un locale uso ripostiglio di circa 2,00mq.

Le finiture delle camere sono simili a quelle del soggiorno, mentre nel bagno più grande è stata posata una pavimentazione in piastrelle in gres effetto legno di colore marrone scuro, dotato dei tre sanitari standard in ceramica bianca e piatto doccia, nel secondo bagno invece si ha una pavimentazione con rivestimento in resina e pareti trattate con rivestimento lavabile ed impermeabile, anch'esso è fornito dei tre sanitari standard e da vasca in ceramica bianca. Il ripostiglio/lavanderia è rivestito con piastrelle in ceramica bianca per una altezza di circa 150cm con pavimentazione sempre in parquet.

Il tutto risulta in ottime condizioni manutentive.



*La camera da letto
matrimoniale*

*La seconda camera da
letto*





*Il secondo disimpegno
della zona notte*



Il bagno più grande



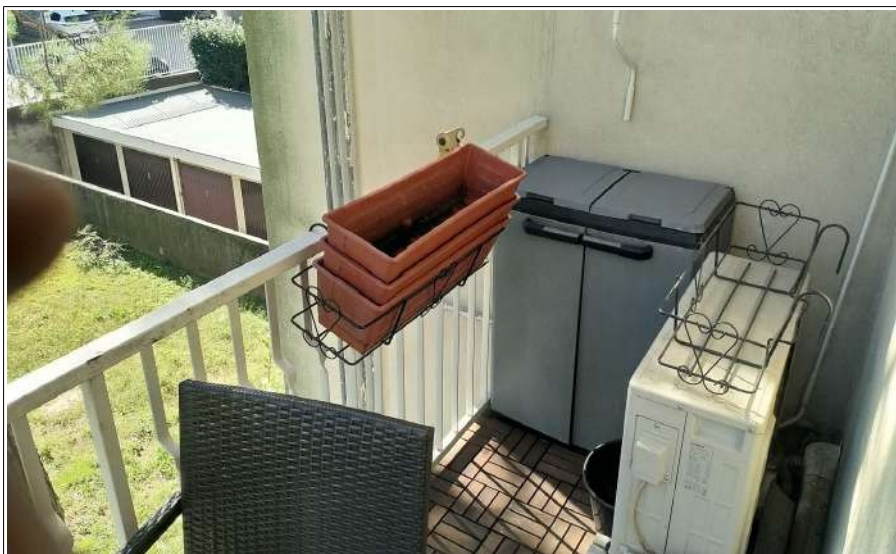
Il secondo bagno



*Il piccolo locale
ripostiglio/lavanderia*



*Il balcone del soggiorno che si
affaccia sulla via Torino, si
può notare che manca il
divisorio con il balcone
dell'altro appartamento*



*Il balcone della cucina
che si affaccia sul
giardino interno*

Il soggiorno si affaccia sul balcone munito di piastrelle ingelive, parapetto in bacchette e corrimano di metallo. Le condizioni dello stesso sono appena discrete ma necessita di manutenzione. Completa l'appartamento altro balcone più piccolo, posto sulla facciata opposta.

Per quanto riguarda l'impiantistica si rileva che al momento del sopralluogo era tutta funzionante, costituita da impianto elettrico, adduzione gas ed acqua e riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in ghisa muniti di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Il locale cantina è munito di porta in lamiera, le pareti sono intonacate a rustico, il pavimento è in battuta di cemento. Si segnala presenza di umidità sulla parete contro terra lungo la finestra della bocca di lupo.



L'interno del locale cantina



La porta di accesso alla cantina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie lorda appartamento	120,00 x	100,00 % =	120,00
Balcone 01 (posto sulla via Torino)	16,00 x	30,00 % =	4,80
Balcone 01 (prosp. area cortilizia interna)	3,00 x	30,00 % =	0,90
cantina piano interrato superficie lorda	4,00 x	25,00 % =	1,00
arrotondamento			0,30
Totale:	143,00		127,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *personalizzato*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi e di definire per mezzo dei coefficienti di differenziazione eventuali deprezzamenti o aumenti di valore.

UNITA' IMMOBILIARE:

Omi (Agenzia delle Entrate): Fascia/Zona: Semi-centrale/Circoscritta Da Fs, V.Le della Mornera,V. Buonarroti,V. Ferrario, V.C. Noè,V. Cantù. abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale:
Anno 2023 - Semestre 1
Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 2 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili
$(1.100,00€/mq + 1.500,00€/mq)/2 = 1.300,00€/mq;$

Dal sito: <http://www.borsinoimmobiliare.it>, Zona: Semi-centrale/Circoscritta Da Fs, V.Le della Mornera, V. Buonarroti, V. Ferrario, V.C. Noè, V. Cantù

abitazioni di tipo civile classificate in stabili di qualità nella media di zona: $(1.032,00€/mq + 1.627,00€/mq)/2 = 1.330,00€/mq$

C.C.I.A.A. Varese Rilevazione prezzi degli immobili, abitazioni “abitabili in buono stato” - Anno 2022 zona centro

$(1.000,00€/mq + 1.400,00€/mq)/2 = 1.200,00€/mq$;

Mediando i valori sopra esposti:
$[(1.300,00€/mq + 1.330,00€/mq + 1.200,00€/mq)/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: 1.276,67€/mq
Arrotondato a: <u>1.280,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un **ribasso** della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un **aumento** di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando **uguaglianza** rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti (coefficiente “A” e coefficiente “B”) da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- “Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.

2- “Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

I due coefficienti di differenziazione globale “A” e “B” ricavati sono stati mediati per ottenere il coefficiente globale unico più attendibile.

COEFFICIENTE GLOBALE “A”.

VETUSTA' IMMOBILE
Età oltre i 55 anni = 0,65
Età da 41 a 55 anni = 0,75
Età da 21 a 40 anni = 0,80
Età da 10 a 20 anni = 0,85
Età da 0 a 9 anni = 1,00

Coefficiente già considerato nei valori dei prezzi medi delle tre pubblicazioni come “immobile usato”

TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE
Edificio plurifamiliare di oltre tre piani fuori terra = 0,98
Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra = 1,00
Villino a schiera = 1,02
Villa unifamiliare = 1,04
Classico signorile condizioni scadenti = 0,90
Classico signorile condizioni normali = 1,00
Classico signorile condizioni buone = 1,03
Classico signorile condizioni ottime = 1,06
Popolare condizioni con travi in legno = 0,80
Popolare condizioni scadente = 0,90
Popolare condizioni normale = 0,95

DOTAZIONE PARCHEGGI
Posti auto pari al numero di unità immobiliari = 1,05
Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari = 1,03
Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari = 1,00

DOTAZIONE DI CITOFONO
Senza citofono = 0,98
Citofono apri porta = 1,00
Video citofono = 1,01

DOTAZIONE E TIPO DI PERSIANE
Privo di persiane, scuri o tapparelle = 0,95
Persiane o scuri in condizioni scadenti = 0,96
Persiane o scuri = 0,97
Tapparelle in plastica o metallo = 0,98
Tapparelle avvolgibili in legno = 1,00
Tapparelle avvolgibili elettricamente = 1,02

TIPO DI FINESTRE
Finestratura con vetri ordinari = 0,98
Finestratura con vetri a tenuta termica = 1,00
Finestratura con vetri a tenuta termo acustica = 1,02

TIPO DI PAVIMENTAZIONI
Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette = 0,96
Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili = 1,00
Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana = 1,02
Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali = 1,04

DOTAZIONE DI ASCENSORE
Senza ascensore 5 piani fuori terra = 0,60
Senza ascensore 4 piani fuori terra = 0,70
Senza ascensore 3 piani fuori terra = 0,80
Senza ascensore 2 piani fuori terra = 0,90
Con ascensore o montacarichi = 1,00
Senza ascensore villa o villino a schiera = 1,00
Senza ascensore seminterrato = 1,00
Senza ascensore rialzato e piano primo = 1,00

DOTAZIONE DI IMPIANTO IDRAULICO
Privo di impianto di acqua calda = 0,96
Con impianto acqua calda autonomo = 1,00
Con impianto di acqua calda centrale = 1,01

DOTAZIONE DI IMPIANTO TERMICO
Privo di riscaldamento = 0,96
Riscaldamento centrale = 1,00
Riscaldamento autonomo = 1,01

DOTAZIONE DI IMPIANTO ELETTRICO
Privo di impianto di elettrico = 0,97
Con impianto elettrico = 1,00

DOTAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
Privo di impianto di aria condizionata = 0,99
Aria condizionata autonoma parziale = 1,01
Raffrescamento estivo centrale = 1,02
Aria condizionata autonoma totale = 1,03
Aria condizionata centrale = 1,04

COEFFICIENTE GLOBALE "A":
$1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,01 = 1,06$

COEFFICIENTE GLOBALE "B".

Per il calcolo del coefficiente globale "B" di prendono in esame in primo luogo, i coefficienti della zona in cui è sito l'immobile, successivamente si prendono in esame i coefficienti propri dell'immobile, cioè quei parametri relativi alla sua struttura esterna (stato degli impianti generali, pareti, coperture, estetica, ecc.) ed infine i coefficienti interni dell'immobile (tipologia, caratteristiche dei locali, stato di conservazione locali, ecc.). I tre coefficienti trovati vengono moltiplicati tra di loro per ottenere il coefficiente globale.

COEFFICIENTI DI ZONA:**1- DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA**

Due sono le caratteristiche da prendere in considerazione: la "centralità" e la "vicinanza".

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali "centrale" significa che l'immobile è situato vicino ad uno snodo importante di traffico, strategicamente vicino a uffici, attività socio-economiche, teatri, cinema, ecc, ovvero situato nel cuore della vita sociale, economica e culturale di una realtà urbana; mentre "vicino" si intende una abitazione posta nei

pressi di qualcosa di particolare pregio storico, artistico, panoramico o naturale.

La zona ove è situato l'immobile in esame è posta nella zona semicentrale di Gallarate, zona servita da attività di tipo commerciale e pubblico, pertanto si è fissato il coefficiente di centralità pari a 1,05 (α_1), mentre non si sono riscontrati in zona elementi di particolare pregio, importanza e richiamo, pertanto si è attribuito un coefficiente "neutro" pari a 1,00 (α_2).

Moltiplicando i due coefficienti si ottiene:

Coefficiente posizionale della zona " α "= 1,05 x 1,00 = 1,05
--

2 - DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELLA ZONA

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata e la presenza o meno di quelle strutture atte ad accogliere i bisogni immediati dell'uomo (rete fognaria, idraulica, elettrica, ecc.)

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza delle medesime, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza della fognatura; coefficiente relativo	1,00 (σ_1);
Presenza adduzione idrica; coefficiente relativo	1,00 (σ_2);
Presenza linea elettrica; coefficiente relativo	1,00 (σ_3);
Presenza linea telefonica; coefficiente relativo	1,00 (σ_4);
Presenza adduzione gas; coefficiente relativo	1,00 (σ_5);

Coefficiente funzionale della zona " σ "=
--

$(\sigma_1) * (\sigma_2) * (\sigma_3) * (\sigma_4) * (\sigma_5) = \sigma$

$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELLA ZONA

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Assenza di elemento naturale predominante =	1,00 (ζ_1)
Assenza di panoramicità generale =	1,00 (ζ_2)
Assenza predominante elementi artificiale	1,00 (ζ_3)
Assenza di scorci caratteristici ambientali =	1,00 (ζ_4)
Assenza di strutture artificiali di attraversamento (autostrade, ecc.) =	1,00 (ζ_5)

Coefficiente estetico della zona " ζ "=

$(\zeta_1) * (\zeta_2) * (\zeta_3) * (\zeta_4) * (\zeta_5) = \zeta$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della zona in cui è collocato l'immobile da stimare:

Coefficiente generale della zona; $X = \alpha * \sigma * \zeta$
$X = 1,05 * 1,00 * 1,00 = 1,05$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DELL'IMMOBILE

(PARAMETRI ESTERNI E DI CONTESTO)

Il criterio di valutazione dell'edificio è generalmente diviso in tre grandi categorie: funzionale, estetico e di conservazione a cui corrispondono altrettanti coefficienti l, m, n.

1- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza di impianto elettrico =	1,00 (l ₁)
Presenza di impianto idraulico =	1,00 (l ₂)
Presenza di impianto gas =	1,00 (l ₃)
Presenza di impianto di riscaldamento centralizzato =	1,00 (l ₄)
Presenza di impianto telefonico =	1,00 (l ₅)
Presenza di impianto citofonico =	1,00 (l ₆)
Assenza di impianto di condizionamento =	1,00 (l ₇)

Coefficiente funzionale dell'immobile "l" =
$(l_1) * (l_2) * (l_3) * (l_4) * (l_5) * (l_6) * (l_7) = 1$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

2- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nei parametri estetici si considerano tutte le caratteristiche aventi spessore architettonico in un edificio analizzandolo nei suoi singoli elementi, prevedendo tre differenti livelli di giudizio: *nella norma* o insignificante, *pregevole* o rilevante, *notevole* o di valore *artistico*.

Facciata nell'insieme (decori o fregi) - <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₁)
Accesso all'immobile - <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₂)
Portone d'ingresso - <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₃)
Composizione spaziale – <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₄)

Coefficiente estetico dell'immobile “m”=	
$(m_1) * (m_2) * (m_3) * (m_4) = m$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$	

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

E' l'aspetto che viene preso in considerazione con maggior attenzione, in quanto una cattiva conservazione implica maggiori oneri di spesa per il ripristino funzionale degli elementi dell'edificio.

Dal sopralluogo, come del resto dalla semplice analisi fotografica dell'immobile, si sono ravvisati principi di “degrado” su alcuni frontalini e plafoni dei balconi, pertanto si ritiene che l'immobile probabilmente necessiterà di interventi di manutenzione straordinaria nel medio termine, attribuendo un coefficiente di conservazione pari a 0,96

Coefficiente conservativo dell'immobile “n”= 0,96

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della dell'immobile (parametri esterni e di contesto) da stimare:

Coefficiente generale dell'immobile; $Y = l * m * n$
$Y = 1,00 * 1,00 * 0,96 = 0,96$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTE DELL'UNITA' RESIDENZIALE (PARAMETRI INTERNI E TIPOLOGIA)

In base alle principali teorie estimative i parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di una unità immobiliare sono essenzialmente cinque: *funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e di conservazione*, a cui corrispondono i coefficienti: r, s, v, z, y.

1-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	
Illuminazione normale =	1,00 (r ₁)
Ventilazione normale =	1,00 (r ₂)
Insolazione normale =	1,00 (r ₃)

Dimensioni ambienti buona =	1,10 (r ₄)
Distribuzione degli ambienti normale =	1,00 (r ₅)
Zone morte non presenti =	1,00 (r ₆)
Ambienti di deposito presenti (ripostiglio app.to e cantina al piano interrato) =	1,03 (r ₇)
Qualità servizi igienici normale	1,00 (r ₈)
Qualità della cucina buona =	1,02 (r ₉)

Coefficiente funzionale dell'unità immobiliare "r"=	
$(r_1) * (r_2) * (r_3) * (r_4) * (r_5) * (r_6) * (r_7) * (r_8) * (r_9) = r$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,03 * 1,00 * 1,02 = 1,16$	

2-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'aspetto estetico dell'unità immobiliare non è da confondere con lo stato di conservazione della medesima, il quale ultimo aspetto coincide con il livello di manutenzione dei singoli elementi architettonici. Vengono stabiliti tre livelli di qualità: *insufficiente, normale, pregevole*.

Portoncino d'ingresso normale =	1,00 (s ₁)
Porte interne normali =	1,00 (s ₂)
Tinteggiature interne normali =	1,00 (s ₃)
Pavimentazioni interne normali =	1,00 (s ₄)
Piastrelle pareti bagno normali =	1,00 (s ₅)
Piastrelle parete cucina normali =	1,00 (s ₆)
Rubinetteria normale =	1,00 (s ₇)
Finestre normali =	1,00 (s ₈)
Scuri normali (persiane) normali=	1,00 (s ₉)
Placche elettriche normali =	1,00 (s ₁₀)

Coefficiente estetico dell'unità immobiliare "s"=	
$(s_1) * (s_2) * (s_3) * (s_4) * (s_5) * (s_6) * (s_7) * (s_8) * (s_9) * (s_{10}) = s$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$	

3-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI POSIZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Prevalente affaccio zona giorno su strada principale =	1,05 (v ₁)
Edificio con ascensore (già analizzato a livello di edificio) =	--- (v ₂)
Altri fattori già rilevati e descritti nei precedenti paragrafi.	

Coefficiente posizionale dell'unità immobiliare "v"= 1,05

4- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DIMENSIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Taglio dimensionale dell'alloggio residenziale: tra i 101,00mq e i 120,00mq =	0,95 (z _i)
---	------------------------

Coefficiente dimensionale dell'unità immobiliare "z" = 0,95

5- DETERMINAZIONE COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Dal sopralluogo, come del resto dalla semplice analisi fotografica dell'immobile, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare non richiede interventi di manutenzione, pertanto si è stabilito un coefficiente di conservazione pari a 1,00

Quindi la determinazione del coefficiente generale dell'unità residenziale (parametri interni e tipologia) sarà ottenuta moltiplicando i cinque fattori r, s, v, z e y

Coefficiente generale dell'unità residenziale; $Z = r * s * v * z * y$
$Z = 1,16 * 1,00 * 1,05 * 0,95 * 1,00 = 1,16$

Il coefficiente globale "B" è:

COEFFICIENTE GLOBALE "B" =
coeff. di zona "X" * coeff. dell'immobile "Y" * coeff. dell'unità immobiliare "Z"
$1,05 * 0,96 * 1,16 = 1,17$

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE UNICO

Dopo aver ottenuto i due coefficienti globali "A" e "B", il passo successivo è la media dei due per ottenere il **coefficiente globale unico**:

$(\text{COEFFICIENTE GLOBALE "A"} + \text{COEFFICIENTE GLOBALE "B"})/2$
Ovvero:
$(1,06 + 1,17)/2 = 1,12$

Questo coefficiente "1,12" verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Gallarate come riportato nelle fonti utilizzate.

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$1.280,00\text{€/mq} \times 1,12 = 1.433,60\text{€/mq}$ arrotondato a 1.430,00€/mq
--

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,00mq	x	1.430,00€/mq	=	€ 181.610,00
-------------------------------	----------	---	--------------	---	---------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Decurtazione per difformità: sanatoria, opere edilizie e aggiornamento catastale relative all'appartamento e cantina (si veda descrizione capitolo 8 "Giudizi di Conformità")	-€ 7.100,00
Decurtazione per difformità: mancanza di agibilità parti comuni del fabbricato stimate -3% sul valore del bene (si veda descrizione capitolo 8 "Giudizi di Conformità")	-€ 5.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 169.060,00
--	---------------------

BENI IN GALLARATE VIA DUE GIUGNO n° 8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo a GALLARATE Via Due Giugno 8, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2425 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA IL GIUGNO n. 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze partendo da nord e proseguendo in senso orario: corsello comune a cielo aperto, altra unità immobiliare (box auto), muro di confine con il mappale 2902, altra unità immobiliare (box auto).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto è posto nel piano interrato del fabbricato ed ha una superficie lorda di circa 16,00mq ed un'altezza utile di circa 2,50m. La muratura di separazione tra i box auto è stata realizzata presumibilmente con mattoni forati o blocchi svizzeri, intonacati, rasati e tinteggiati, mentre il fondo è costituito presumibilmente da muratura in c.a. posta come muratura a confine con altra proprietà, il solaio piano è in latero cemento, con sovrastanti guaine bituminose impermeabilizzanti ed ardesiate, mentre la pavimentazione è in battuta di cemento. La basculante è in lamiera verniciata colore marrone "testa di moro" munita di automazione di apertura/chiusura comandata elettricamente. L'accesso dall'esterno avviene dopo avere percorso la rampa e il corsello a cielo aperto condominiali. Il tutto si presenta in buone condizioni di conservazione.



Foto a sinistra: box auto singolo vista interna, foto a destra: vista dell'interno



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Box auto singolo	16,00mq	x 100,00 % =	16,00mq
Totale:	16,00mq		16,00mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Come nel caso della valutazione dell'unità abitativa lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima del box auto su valori medi, uniformando i valori indicati dalle fonti utilizzate, in quanto l'Agenzia delle Entrate e il sito www.Borsinoimmobiliare.it esprimono valori unitari al mq, mentre la Camera di Commercio della Provincia di Varese esprime valori a corpo, quindi:

BOX AUTO:

Omi (Agenzia delle Entrate): Fascia/Zona: Semi-centrale/Circoscritta Da Fs, V.Le della Mornera, V. Buonarroto, V. Ferrario, V.C. Noè, V. Cantù. abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale:

Anno 2023 - Semestre 1

Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 2 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili

$(800,00€/mq + 1.150,00€/mq)/2 = 975,00€/mq$.

Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto: $975,00€/mq \times 16,00€/mq = \underline{15.600,00€}$.

Dal sito: <http://www.borsinoimmobiliare.it>, Zona: Semi-centrale/Circoscritta Da Fs, V.Le della Mornera, V. Buonarroto, V. Ferrario, V.C. Noè, V. Cantù

Box auto: $(911,00€/mq + 1.315,00€/mq)/2 = 1.113,00€/mq$

Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto: $1.113,00€/mq \times 16,00€/mq = \underline{17.800,00€}$.

C.C.I.A.A. Varese Rilevazione prezzi degli immobili, box auto singoli - Anno 2022 zona centro

$(14.000,00€/corpo + 21.000,00€/corpo)/2 = 17.500,00€/mq$

Tenuto conto che questo ultimo valore medio si intende espresso per box auto singoli con una metratura netta standard pari a 2,50m x 5,00m, pari ad una superficie lorda di circa 15,00mq si può ritenere congruo il valore medio pari a 17.500,00€

Mediando i valori sopra esposti:
$[(15.600,00\text{€/mq} + 17.800,00\text{€/mq} + 17.500,00\text{€/mq})/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: 16.966,67€/mq
Arrotondato a: <u>17.000,00€/mq</u>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	€ 17.000,00
-----------------	--------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Decurtazione per difformità: mancanza di agibilità parti comuni del fabbricato stimate -3% sul valore del bene (si veda descrizione capitolo 8 "Giudizi di Conformità")	-€ 510,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 16.490,00
--	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,00	0,00	181.610,00	181.610,00
B	box singolo	16,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				198.610,00 €	198.610,00 €

Spese di adeguamento e di regolarizzazione delle difformità (vedi Cap. 8) **-€ 13.060,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 185.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 185.550,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e

per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento:	-€ 550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 185.000,00

data 13/10/2023

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari